

## **Коммунальное хозяйство городов**

---

11.Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720 с.

12.Закон України „Про оподаткування прибутку підприємств” від 28.12.1994 р.

*Отримано 11.04.2005*

УДК 338.241

**С.М.МУЩИНСКИЙ**

*АКБ «Базис», г.Харьков*

### **ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА ПРИМЕРАХ ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ**

Рассматриваются тенденции развития жилищного строительства в Украине, некоторые особенности инвестирования в регионах Украины. Предлагается ряд мер по улучшению условий инвестирования в строительство в регионах.

Сегодня Украина предстала перед объективной необходимостью активизации инвестиционной деятельности в строительство. С точки зрения подавляющего большинства ученых, инвестиционная деятельность теперь стала определяющим звеном в экономической политике государства. Без нее не удастся быстро преодолеть общеэкономический кризис и выйти на позиции экономического роста, обеспечить прирост социального эффекта, сбалансированности макроструктуры и т.п.

С целью обеспечения комплексного подхода по формированию благоприятного инвестиционного климата в Украине, активизации инвестиционной деятельности Указом Президента Украины утверждена Программа развития инвестиционной деятельности в Украине на 2002-2010 годы.

Эта Программа основывается на положениях Указов Президента Украины от 22 февраля 2001 г. №108 „О дополнительных мерах по повышению поступлений инвестиций в экономику Украины” и от 12 июля 2001 г. №512 „О мерах по улучшению инвестиционного климата в Украине”, Концепции регулирования инвестиционной деятельности в условиях рыночной трансформации экономики, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 1 июня 1995 г. №384. Цель Программы – создание привлекательного инвестиционного климата и развитие инфраструктуры инвестиционной деятельности для обеспечения экономического роста и повышения жизненного уровня населения.

В Программе рассмотрено современное состояние инвестиционной деятельности. Результатом экономических преобразований стало

оживление инвестиционной деятельности вообще и в строительстве в частности. В 2000 г. объемы инвестиций в основной капитал достигли 23630 млн. грн., что в 1,9 раза больше, чем в 1997 г. Этот прирост произошел в основном за счет украинских инвесторов. Надо признать, что для иностранных инвестиций Украина до сих пор не привлекательна и изменения в ближайшее время не предвидятся.

Все же, реализуя политику привлечения внешних и внутренних инвестиций, центральная и местная власти пытаются создать условия, которые были бы благоприятными для инвесторов.

Иностранные инвесторы имеют возможность инвестировать в Украину в различных формах в виде прямых денежных инвестиций, любого движимого или недвижимого имущества и связанных с ним имущественных прав. Инвестиционная деятельность в Украине реализуется путем создания совместных предприятий, приобретения части в уже созданных предприятиях, путем создания предпринимательских структур со 100%-ным иностранным капиталом, а также путем подписания договоров с украинскими партнерами об общей инвестиционной деятельности.

Привлечение финансовых потоков в Украину происходит не только путем привлечения прямых иностранных инвестиций, но и путем создания представительств ведущих финансовых учреждений, которые занимаются кредитованием предпринимательской деятельности на Украине и реализуют совместно с украинскими партнерами общие проекты. За последние годы на рынок Украины пришли такие банки как ЕБРР, Райффайзенбанк (Австрия), Deutsche Bank AG, Dresden Bank AG, Всемирный банк, международные финансовые группы.

Инвестирование в строительство не популярно, хотя за последние годы темпы привлеченных инвестиций заметно возросли. Инвесторов останавливают большое количество трудностей, связанных с работой в этом направлении. На законодательном уровне созданы все предпосылки развития инвестирования в любые отрасли промышленности. Но власти на местах искусственно создают препятствия для развития строительства в Украине. Рассмотрим наиболее распространенные проблемы, с которыми сталкиваются инвесторы в строительстве.

Прежде всего, в отрасли ситуация в Киеве разительно отличается от ситуации в других регионах Украины. В Киеве происходит стабильный рост инвестирования в жилье, в регионах – спад объемов инвестиций, но, в целом по Украине, за счет доли выполненных работ в Киеве (23,0%) сохранился прирост объемов инвестиций в отрасль, хотя его темпы снизились. Поэтому, рассматривая тенденции развития строительной отрасли в Украине, необходимо учитывать условия для

строительства в Киеве и их различие с остальными регионами.

Основные проблемы для всех инвесторов связаны с длительностью согласовательных процедур в различных инстанциях. Например, в Винницкой области надо, по меньшей мере, год оформлять разрешение на строительство объекта, так как необходимо пройти четыре сессии городского совета, которые проводятся раз в квартал. Следует также отметить длительность процедуры по оформлению земли и выдаче разрешений на строительство. Всего строительной компании надо совершить от 100 до 150 различных бюрократических операций. И если инвестора заинтересовал проект, он может не решиться сделать капиталовложения, потому что строительство объекта может начаться лишь через год после первых вложений. На практике часто пытаются сократить процедуры согласования следующим образом. Если компания принимает решение инвестировать в застройку города, то земля отводится местному управлению капитального строительства или коммунальному строительному предприятию, которые и выступают заказчиками. Это, конечно, меняет статистическую отчетность, что приводит к образованию „мнимых” тенденций в государственном строительстве. Образуется замкнутый круг: снижение документооборота и возможность работы в обмен на искаженные данные статистики деятельности местных органов власти.

Обратимся теперь к теневому аспекту этой проблемы. Официально стоимость и сроки согласовательных процедур по Украине практически не отличаются. Неформально же вопросы решаются по-разному. Расходы при согласовании в структуре себестоимости составляют 3-9% (с учетом официальных платежей). Но, по оценкам строителей, согласовательные процедуры увеличивают стоимость жилья всего на несколько процентов. Для потребителя такие изменения в стоимости незаметны, но для инвестора – это значительные потери. Ведь для постройки условно 100-квартирного дома требуется 4-6 млн. грн. Это влияет на конкурентоспособность организации, которая, таким образом, зависит от настроения местных органов власти.

К тому же рост цен на стройматериалы привел к подорожанию жилья, что, в свою очередь, привело к снижению спроса на первичном рынке жилья. Правительство пыталось зафиксировать уровень цен. Также был подписан меморандум между правительством и металлургами о выделении квот на поставку металлопродукции для строителей по ценам, сложившимся на начало года. Но рост цен это не остановило. Эксперты считают, что такое положение вещей связано с тем, что инвесторы, работающие в Киеве, крупных областных центрах (популярных у инвесторов в сфере строительства жилья) получают сверх-

прибыли (например, строительные компании, занимающиеся возведением жилья в центре Киева, имеют свыше 100% рентабельности), что приводит к увеличению кредитных ставок, т.е. снижению активности в отрасли. Возникает парадокс: в регионах цены на жилье хотя и растут, но уступают киевским, а в условиях постоянного подорожания материалов строители в регионах должны были бы терпеть убытки, что привело бы к сокращению количества строительных предприятий в регионах. Но, как показывает статистика, строительным компаниям регионального уровня удается поддерживать уровень рентабельности бизнеса, который декларируют киевские компании, неся почти такие же затраты (на стройматериалы, различные отчисления на социальное жилье, развитие инженерно-социальной инфраструктуры). Практически равный уровень рентабельности при значительной разнице цен на жилье в регионах и незначительной разнице в стоимости материалов говорит о том, что чем больше привлекательность региона для инвесторов, тем больше затрат, связанных с теневым сектором экономики, которые все же удается скрыть в сметах строительства.

Цены на жилье в регионах зависят от экономической ситуации, от количества вводимого в эксплуатацию жилья, от его качества и т.д. Поэтому стоимость первичного жилья может отличаться даже в одном и том же городе. Рост цен произошел буквально за последние годы. В некоторых регионах, например, Винницкая область, цены возросли до 40%. Это в основном связано с подорожанием различных ресурсов: стройматериалов, энергоносителей и т.п. Себестоимость строительства в регионах росла теми же темпами, что и в Киеве, что вызвало спад строительства в регионах Украины с 2001 по 2003 гг.

В 2004г. ситуация изменилась в лучшую сторону. На западной Украине, где население имеет доход из-за границы, вновь строящееся жилье продается в течение месяца. Это свидетельствует о высоком спросе на рынке первичного жилья. Однако, в Житомирской области жилье не продается на этапе закладки фундамента. Население ожидает, когда дом войдет в эксплуатацию и лишь затем активно скупает жилье. Такое положение вещей создает определенные трудности у инвесторов, требует наличия больших объемов инвестиций. Также большое значение имеет и то, что население привыкло получать жилье, построенное за бюджетные деньги, бесплатно. Несмотря на это, в строительный комплекс Житомира уже пошли инвестиции из других регионов – от финансовых учреждений и банков.

Безусловно, региональные центры в Украине развиваются по-разному. В одних городах темпы жилищного строительства уже набрали хорошие обороты. В других – строительный комплекс только-

только начинает восстанавливаться.

В целом, с конца 2003 г. в Украине наметились тенденции роста инвестирования в отрасль. Стали более активными финансовые учреждения и банки. Если раньше внутренние инвестиции оставались в самом регионе, то теперь увеличился приток инвестиций из соседних областей. Нами предлагается ряд мер по улучшению условий инвестирования в строительство: упразднение документооборота по новым проектам, ускорение процесса согласования проекта, снижение доли теневого сектора в отрасли и др. Эти задачи должны решать органы местной и государственной власти, особо уделяя внимание процессам в теневом секторе экономики.

1. Закон Украины "Об инвестиционной деятельности" от 18.09.1991 р. №1560-XII.

2. Указ Президента Украины „О дополнительных мерах по повышению поступлений инвестиций в экономику Украины” от 22.02.2001г. №108.

3. Указ Президента Украины „О мерах по улучшению инвестиционного климата в Украине” от 12.07. №512.

4. Постановление Кабинета Министров Украины „Об утверждении Концепции регулирования инвестиционной деятельности в условиях рыночной трансформации экономики” от 1.06.1995 г. №384.

5. Гриньова В.М. Методологічні засади концепції управління стратегією економічного розвитку регіону // Управління розвитком. – 2002. – №1. – С.42-59.

6. Козик В.С. Загальнодержавні та регіональні аспекти іноземного інвестування // Регіональна економіка. – 2002. – №1. – С.107-115.

7. Школа І.М., Вдовічен А.А. Умови залучення інвестиційних ресурсів в економіку регіонів України // Регіональна економіка. – 2002. – №2. – С.54-67.

8. Цена жилья // Бизнес. – 2004. – №41. – С.142-149.

*Получено 01.04.2005*

УДК 338.24 : 65.014.1

Т.А.ПУШКАР

*Харківська національна академія міського господарства*

### **ФОРМУВАННЯ НОВОЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЯК ПЕРЕДУМОВА ЕФЕКТИВНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА СТАБІЛЬНОГО РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

Розглядаються шляхи формування системи управління та інформаційного забезпечення, яка дозволила підвищити ефективність економічної результативності діяльності будівельного підприємства. В якості такої системи пропонується застосування системи контролінгу як чіткого інструменту для обґрунтування управлінських рішень.

Актуальність даної теми обумовлюється тим, що в умовах трансформації економіки України значної зміни зазнають принципи роботи управлінського персоналу. Принципи управління, які спрямовані на аналіз минулих фактів, спостереження та контроль обмежують можли-